



EIENDOM
2005



Smidsrødveien 82 - Nøtterøy

Smidsrødveien 82, 3120 Nøtterøy

Prisantydning: kr 6 290 000,- + omk.

Primærrom: 149 kvm

BRA: 220 kvm

Eiendomstype: Enebolig

VELKOMMEN TIL
SMIDSRØDVEIEN 82





KORT OM EIENDOMMEN

Klassisk, sjarmerende og nyoppusset familie villa på Teie. Velkommen til visning!

Oppdragsnummer 2230337
Gnr.: 7, Bnr.: 35 i Færder kommune.
Vestfold og Telemark fylke

Adresse Smidsrødveien 82, 3120 Nøtterøy
Prisantydning 6 290 000,-
Omkostninger 170 592,-
Totalpris inkl. omk. 6 460 592,-

P-rom/BRA 149 kvm/220 kvm
Antall soverom 4
Tomteareal 982
Eierform tomt Eiet tomt
Boligtype Enebolig
Byggeår 1929
Eierform Selveier













































































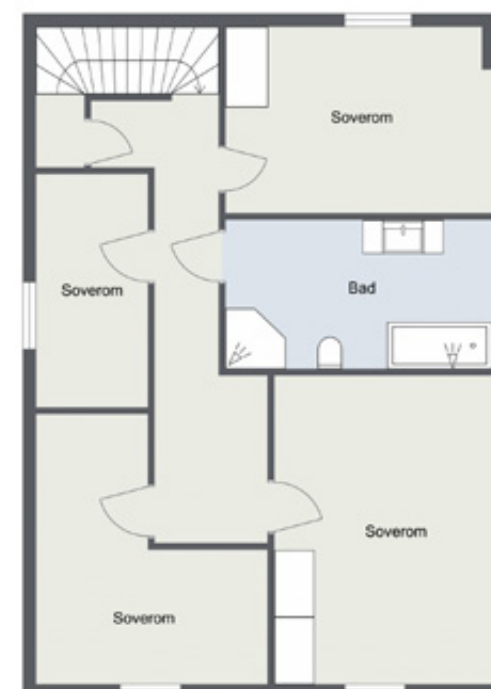




1. Etasje



2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

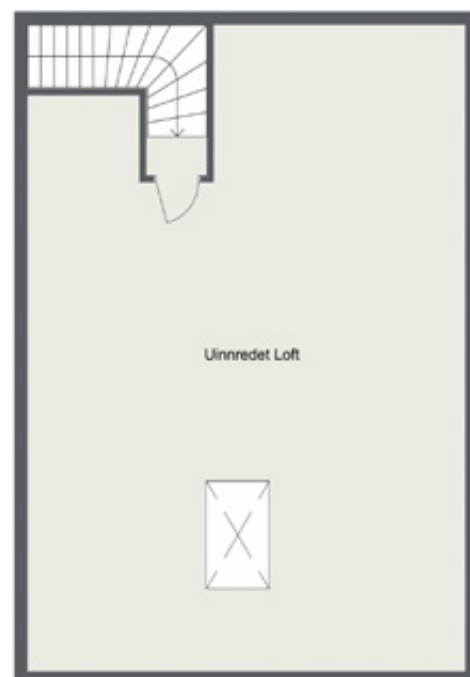
Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
FRANK
HESJEDAL

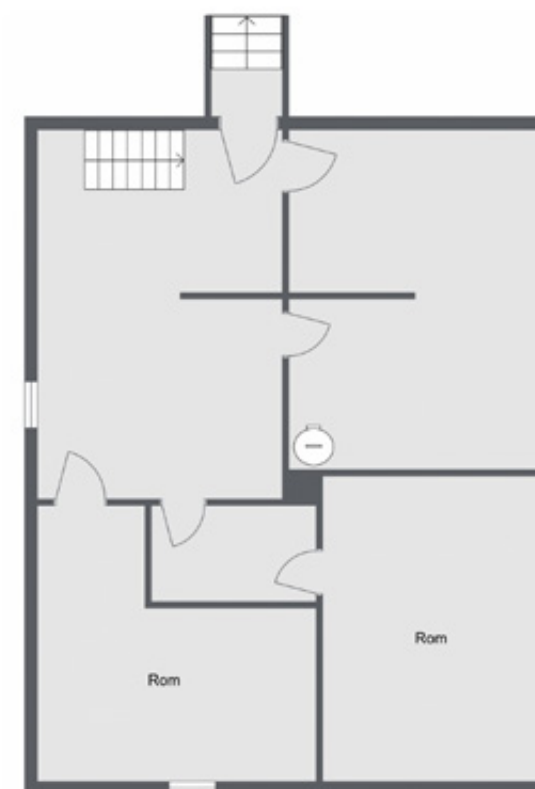
iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Loft



Kjeller



Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

Plantegningen er ikke målbar.
Avvik kan forekomme.

Fotograf
**FRANK
HESJEDAL**

iD IMAGEDAY

Z
EIENDOM

OPPDRAKSNUMMER

2230337

TYPE BOLIG

Enebolig

EIER

Philip Nydahl Næss

FINN.NO: LOKALOMRÅDE

FÆRDER - SMIDSRØD

ADRESSE

Smidsrødveien 82
3120 Nøtterøy

ADKOMST

Reiserute frem til eiendommen:

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Eiendommen vil bli merket med "Til Salgs" skilt fra Z-eiendom, og det vil bli skiltet ved fellesvisning.

BELIGGENHET

Området er ansett som et godt etablert boligområde som ligger sentralt på øya! Det er ca. 2 km til Teie torv og ca. 4 km til Tønsberg sentrum. Området ligger ypperlig til med blant annet gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kommunesenteret Borgheim ligger ca. 1,5 km unna hvor det blant annet er idrettshall, videregående skole, kulturhus og beachvolleyballbane. Nøtterøy Golfklubbs flotte baneanlegg ligger også på Borgheim.

Videre er det kort vei til lekeplass, skiløyper og svømmehall. Ved ungdomsskolen Teigar ligger Nøtterøyhallen og et flott utendørs idrettsanlegg med en rekke fotballbaner og 400 m friidretts løpebane.

Nøtterøy er kjent for sin vakre skjærgård. Det er relativt kort vei til fjorden og Øhrebukta, samt gang- og sykkelvei over til Føynland. På Føynland ligger Fjærholmen som er kommunens største og fineste badeplass. Stedet byr på sandstrand, svaberg, gresslette med lekeapparater og god plass for solbading.

Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000, Meny og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Teie torv med de fleste sentrumsfunksjoner som bank, post i butikk, dagligvareforretninger, flere ulike bevertningssteder, diverse klesforretninger, vinmonopol etc. Tønsberg sentrum har alle bymessige fasiliteter og ligger også godt innen rekkevidde via offentlig kommunikasjon og bil.

Se for øvrig vedlagte nabolagsprofil for ytterligere beskrivelse av beliggenhet og nærområdets fasiliteter.

TYPE, EIERFORM OG BYGGEÅR

Enebolig Selveier, oppført i 1929

BYGNINGER OG BYGGEMÅTE

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft som ble oppført i tre over grunnmur i 1929. Bygget har mansardtak tekket med glasert teglstein. Nedløp og beslag av plastbelagt stål. Boligen er kledd utvendig med liggende trekledning.

Boligen har i hovedsak vinduer av tre med to og trelags glass, samt malt profilert tofløyet ytterdør med glass.

Loftet er gulvet lagringsloft, med tilgang via fast trapp fra 2.etg.

Veranda på ca 58 m2 med tilgang fra stue, med trapper til hage. Dekke og rekkverk av tre.

Boligen har i 2023 blitt oppgradert med bla. Endret romløsning i 1.etg, nye gulv i hele 1.etg samt i gang i 2.etg, el-anlegg er renoveret i 1.etg, nytt sikringsskap, ny kjøkkeninnredning, platet vegger og himlinger i 1.etg., fornyet deler av vvs anlegg, skiftet en del vinduer, skiftet innerdører i 1.etg., renoveret toalett og montert ny inngangsdør.

Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, garasje og veranda. Asfaltert innkjøring og gruset gårds plass.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, stedvis med påkostede løsninger. Men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid.

Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen ett godt inntrykk.

Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan være i strid med byggeteknisk forskrift og/eller mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken.

INNHold

1.Etasje: Entré / gang, toalettrom, trapperom, stue, kjøkken / spisestue.

2.Etasje: Gang med trapp, 4 Soverom, bad, trapperom.

Kjeller: 4 Boder

Loft: Loft

Garasje

ANTALL ROM

Soverom: 4, Bad: 1, Ekstratoalett: 1

AREALER OG FORDELING PER ETASJE

Primærrom: 149 kvm, Bruksareal: 220 kvm

1.Etasje: 81/81/0 P-rom/BRA/S-rom

2.Etasje: 68/68/0 P-rom/BRA/S-rom

Kjeller: 0/51/51 P-rom/BRA/S-rom

Loft: 0/20/20 P-rom/BRA/S-rom

Totalt: 149/220/71 P-rom/BRA/S-rom

Garasje:

0/18/18 P-rom/BRA/S-rom

Enkelte arealer i kjeller er ikke medtatt i boligens BRA da takhøyde er under 1,90m.
Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA.

Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Onsrud taksering AS og er beregnet definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I kjelleren er det innredet rom som er inkludert i tilstandsrapporten, og det er disse rommene som man må søke bruksendring på hos bygningsmyndighetene for å få dette som godkjente p-rom/soverom.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). Se vedlagte rapport i salgsoppgave for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser. Arealene er kun oppmålt av takstmann og ikke kontrollert/oppmålt av megler. Boligens bruttoareal (BTA) angis ikke lengre i tilstandsrapporter som følger forskrift i endret Avhendingslov gjeldende fra 1/1-2022.

STANDARD

Velkommen til Smidsrødveien 82v/ eiendomsmegler Henning Grødem og Ida Johnsen. Stor og romslig bolig med gjennomtenkte løsninger og mange bruksmuligheter. Boligen har i 2023 blitt oppgradert med bla. Endret romløsning i 1.etg, nye gulv i hele 1.etg samt i gang i 2.etg, el-anlegg er renoverert i 1.etg, nytt sikringsskap, ny kjøkkeninnredning, platet vegger og himlinger i 1.etg., fornyet deler av vvs anlegg, skiftet en del vinduer, skiftet innerdører i 1.etg., renoveret toalett og montert ny inngangsdør.

Entré/gang:
Du kommer inn til en innbydende, stilren og romslig entré som gir deg en god romfølelse i det du kommer inn i boligen. Entreen tar deg videre til stuen samt de tilhørende rommene.

Kjøkken og spisestue:
Kjøkkenet har en stilren og moderne innredning i malt profilert utførelse og benkeplate i komposittstein med nedfelt oppvaskkum. Dette gir et minimalistisk og elegant uttrykk. Kjøkkenet har rikelig med arbeids- og skaplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer bestående av induksjonstopp fra anerkjente Gaggenau, stekeovn fra Simens, kaffemaskin fra Simens, oppvaskmaskin fra Electrolux og kjøleskuffer. For øvrig har induksjonstoppen integrert ventilator med kullfilter. Komfyrvakt er montert i himling, ingen synlig Waterguard. I tilknytning til kjøkkenet er det plass til spisebord man kan dekke opp for familie og venner.

Stue:
Hyggelig stue med en tiltalende atmosfære. Rommet er malt i nøytrale fine farger. Stuen har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Fra stuen er det direkte utgang til den flotte verandaen på ca. 58m². Dette blir en naturlig del av boligen hele sommerhalvåret. Her er det tilrettelagt for mange middagsgjester, grilling, avslapping og livsnyting.

Bad/vaskerom:
Badet har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger og malt panel i innvendige tak. Badet er innredet med servantinnredning og speil med overlys.

Videre er det dusjkabinett, badekar og wc. Boligen har i tillegg et toalettrom som er renoverert i 2023 med en tidsmessig og praktisk innredning. Toalettrommet har fliser på gulv, malte slette plater på vegger og i innvendig tak. Rommet er innredet med servantskap, speil og wc.

Soverom:
Boligen har fire behagelige soverom, hvorav disse er beliggende i 2.etg. Alle soverommene er av god størrelse og fremstår som lyse og delikate.

Overflater består av Laminat, parkett, malt parkett, heltregulv og fliser på gulv. Malte slette plater og panel på vegger. Malte slette plater, malte himlingsplater og panel i innvendige tak.

Øvrig teknisk info om boligen (utdrag av tilstandsrapport):
Kobber og plast vannledninger fra 2004 og 2023
Fordelerskap er montert på bad.
Plast avløpsrør fra 2004 og 2003
Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc
Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller
El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller
Automatsikringer på alle kurser. 50 amp hovedsikring, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.
Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Velkommen til en hyggelig visning

TILSTANDSRAPPORT OG ANGIVELSE AV TILSTANDSGRADER

Det foreligger en tilstandsrapport datert 21.08.2023 med befæringsdato 21.08.2023 som er en uavhengig og autorisert Takstmann.

En tilstandsrapport er en utvidet teknisk rapport utarbeidet av en autorisert takstmann. Tilstandsrapporten, hvor innholdet i denne er regulert i egen forskrift, gir en vurdering og beskrivelse av eiendommens byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som normalt vil være av betydning ved salg av eiendommen. Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen. Det er opp til selger å avgjøre hvorvidt det skal innhentes slik rapport eller ikke ved salg av eiendom. Både tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema følger som vedlegg til salgsoppgaven for denne eiendommen.

Boligen har tilstandsgrader oppsummert som følger;

- 1 stk. tilstandsgrad 0 (TG0 grønn) - ingen avvik.
- 12 stk. tilstandsgrad 1 (TG1 - lys grønn) - mindre eller moderate avvik.
- 5 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - lys gul) - avvik som ikke krever tiltak
- 14 stk. tilstandsgrad 2 (TG2 - mørk gul) - avvik som kan kreve tiltak
- 0 stk. tilstandsgrad 3 (TG3 - rød) - store eller alvorlige avvik.
- 0 stk. tilstandsgrad IU - konstruksjoner som ikke er undersøkt.

TG-2 anmerkninger (mørk -gul) er relatert til : Utvendig veggkonstruksjon, utvendig takkonstruksjon/loft, utvendig vinduer, utvendig balkonger, terrasser og rom under balkonger, innvendig pipe og ildsted, innvendige dører, våtrom(overflater, vegger og himlig, overflater gulv, sluk, membran og tettesjikt), tekniske intallasjoner(vannledninger og avløpsrør), tomteforhold(drenering og grunnmur og fundamenter).

Beskrivelse av avvikene følger av tilstandsrapporten.

TG-1 vurderinger og TG-2 vurderinger - lys gul er ikke kommentert i salgsoppgave, men angitt og beskrevet i tilstandsrapporten.

Både tilstandsrapport og selgers egenerklæring, utgjør en integrert del av denne salgsoppgaven, som kjøper forventes å gjøre seg kjent med. Tilstandsrapporten gir opplysninger om eiendommens tekniske tilstand.

OPPVARMING

Varmepumpe og varmekabler på bad. Forøvrig elektrisk oppvarming.

PARKERING

Parkering i egen garasje, samt mulig oppstillingsplass på gruset gårdsplass. For øvrig gjelder kommunale/lokale bestemmelser for parkering i terreng/nærområde.

AREAL OG EIERFORM

Areal: 982 kvm, Eierform: Eiet tomt

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Adkomst fylkesvei via privat vei.

Det er slamavskiller.

Eiendommen har felles ledninger sammen med andre eiendommer.

REGULERINGSFORHOLD

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN:

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/ kommunedelplanen for Færder kommune er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende, areal 982.16m2, Kommuneplan vedtatt 31.1.2018.

GJELDENE REGULERING:

Det eksisterer ingen reguleringsplan for eiendommen/ området innenfor eiendommen.

BEBYGGELSESPLAN:

Eiendommen eller del av eiendommen omfattes ikke av en bebyggelsesplan etter eldre plan og bygningslov.

MIDLERTIDIG FORBUD MOT TILTAK:

Eiendommen eller del av eiendommen ligger ikke innenfor et område med nedlagt midlertidig forbud mot tiltak.

REGULERING UNDER ARBEID:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeider på et område som berører/inkluderer eiendommen.

PLANFORSLAG:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen. Alle opplysninger fra Færder kommune.

Informasjon om planarbeid for området:

Det foregår planarbeid for området.

Kommentar: Kommuneplanens arealdel revideres.

Eiendommen foreslås fremdeles avsatt til nåværende boligbebyggelse, men med hensynssone ras- og skredfare over.

FERDIGATTEST

Boligen har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

Det foreligger ikke ferdigattest for oppføring av bygninger på eiendommen i kommunens arkiv. Forholdet til manglende ferdigattest for eldre bygg er tatt inn i lovteksten ved revisjon av plan og bygningsloven i 2014 i § 20-1 "Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998". Det foreligger godkjente tegninger, men disse samstemmer ikke med bruken

PRISANTYDNING

6 290 000,-

BEREGNET TOTALKOSTNAD

6 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 000,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

157 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 290 000,-))

172,- (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

170 592,- (Omkostninger totalt)

6 460 592,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

BETALINGSBETINGELSER

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler, på meglers klientkonto, senest på siste virkedag før overtagelsen finner sted.

TAKST / TILSTANDSRAPPORT

Utført av : Jens Martin Onsrud

Takstdato : 21.08.2023

Formuesverdi : 1 334 321,-

Sekundær formuesverdi : 4 803 555,-

Formuesverdi pr. : 31.12.2021

ENERGIFORBRUK OG ENERGIMERKING

Energiforbruk av strøm pr. år er beregnet til 10055 kWh.

Forbrukstall er innhentet fra Lede og er snittforbruk over de tre seneste år og gir kun en indikasjon av forbruk gitt dagens situasjon. Endring av forbruk må forventes utfra ny eiers forbruksmønster og aksepteres av kjøper. Strømforbruk/energiforbruk vil variere blant annet avhenge av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, forbruksmønster etc.

FORSIKRING

IF forsikring

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 18 753 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon og feieavgift. Oppgitt beløp er for 2023.

FORMUESVERDI - TIDLIGERE OMTALT SOM

LIGNINGSVERDI

Ligningsverdi dersom eiendommen benyttes som

primærbolig: 1 334 321,-

Ligningsverdi dersom boligen benyttes som sekundærbolig:
4 803 555,-

Oppgitte beløp er innhentet fra Skatt sør og er senest kjente verdi som er pr. inntektsåret 2020.

KONSESJON/ODEL

Eiendommen er ikke konsesjons- eller odelsbelagt.

OPPGJØR

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for megler på meglers klientkonto, senest på siste virkedag innen overtagelsen finner sted. Opptjente renter utover 1/2 R, tilfaller selger.

MEGLERS VEDERLAG (BETALES AV SELGER):

Provisjon (forutsatt salgssum: 6 290 000,-) (Kr.194 990)

Servitutter (Kr.1 800)

Tilrettelegging (Kr.13 695)

Inneståelse-fakturavederlag (Kr.3 100)

Kommunale opplysninger (Kr.3 700)

Markedspakke (Kr.14 400)

Markedspakke utlegg (Kr.5 950)

Oppgjør og tinglysning (Kr.6 250)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Totalt kr. (Kr.245 055)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Sødeberg&Partners/ HDI GLOBAL SPECIALITY SE, som dekker selgers mangelsansvar etter avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra budaksept, dersom det er mindre enn 12 måneder til overtagelse. Er det mer enn 12 mnd. til overtagelse, gjelder forsikringen først fra overtagelse. Dersom det ikke blir avtalt overtagelsesdato samtidig med budaksept, gjelder forsikringen først fra overtagelsen. Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, dog begrenset oppad til kr. 10 millioner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt 5 år fra overtagelse av eiendommen. Unntak fra forsikringsdekningen er inntatt som standard tekst i egenerklæringen. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Z Eiendom as formidler Boligkjøperforsikring Fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Egenandel kr 4 000,- påløper i tvistesaker. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/småbruk, er det kun forhold til tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar kostnadsrefusjon fra Help.

ANDRE OPPLYSNINGER

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Integrerte hvitevarer medfølger i handelen. Øvrige hvitevarer medfølger ikke i handelen, med mindre det klart fremgår av prospektet hvilke hvitevarer som medfølger.

BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg signere budet elektronisk ved hjelp av BankID.

FINANSIERING

Z Eiendom as setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i Sparebank1 Sørøst-Norge. Kontakt din megler om dette.

FINN.NO: VISNINGSTEKST

Vi må vite på forhånd om du kommer ved annonsert fellesvisning og ber deg ta kontakt i god tid før annonsert tidspunkt for å avtale visning på angitt dag. Bruk "visningspåmelding" i FINN-annonsen for påmelding. Husk å bestille salgsoppgaver digitalt så er du godt forberedt. Visninger hvor det ikke er påmeldte senest 2 timer før annonsert visning, vil ikke bli avholdt.

OVERTAGELSE

Avklares i forbindelse med budgivning.

LOVANVENDELSE

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til Lov av 6. mars 2009 nr. 11 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering(Hvitvaskingloven) er megler forpliktet til å gjennomføre legitimasjonskontroll. Dette innebærer blant annet plikt for meglerforetaket til å foreta kundekontroll av begge parter i handelen, herunder plikt til å foreta kontroll av reelle rettighetshavere der kjøper (budgiver) opptrer på vegne av andre enn seg selv. Endelig kundekontroll av kjøper skjer senest på kontraktsmøtet. Dersom kundekontroll ikke kan gjennomføres, kan ikke meglerforetaket bistå med gjennomføring av handelen, herunder foreta oppgjør. Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere «mistenkelig transaksjoner» til Økokrim. Med «mistenkelige transaksjon» menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundekontroll kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldene mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

OPPDRAKSANSVARLIG

Z Eiendom AS

Postboks 55

3106 Nøtterøy

Foretaksregistrert org.nr.: 988024082

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

NOTATER

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

DOKUMENTER

SMIDSRØDVEIEN 82

Nabolaget Smidsrød - vurdert av 30 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

	Skjæret	2 min
	Linje 112, 113A, 113B, N113	0.1 km
	Tønsberg stasjon	8 min
	Linje RE11	3.8 km
	Sandefjord lufthavn Torp	28 min

SKOLER

Føyntland skole (1-7 kl.)	3 min
257 elever, 15 klasser	2.2 km
Steinerskolen i Vestfold (1-10 kl.)	6 min
243 elever, 12 klasser	3.1 km
Teie skole (1-7 kl.)	6 min
451 elever, 21 klasser	2.8 km
Teigar ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
313 elever, 22 klasser	2.8 km
Borgheim ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
481 elever, 40 klasser	3.5 km
Færder videregående skole	5 min
750 elever	2.6 km
Nøtterøy videregående skole	6 min
550 elever	3.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

	Øreveien, Nøtterøy	10 min
--	--------------------	--------

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 89/100

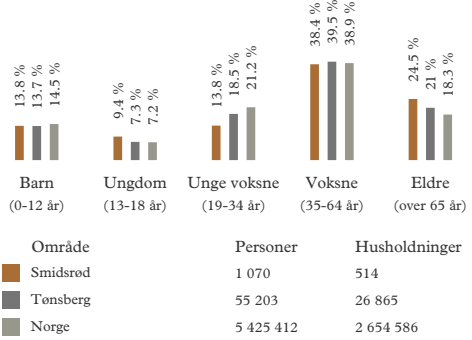
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Smidsrød Fus barnehage (1-5 år)	9 min
78 barn	0.8 km
Teie Kirkes barnehage (1-5 år)	14 min
30 barn	1.2 km
Teiehøyden barnehage (1-5 år)	23 min
120 barn	1.9 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Nøtterøy	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Teie	15 min

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss
3. Sykkel

STØYNIVÅET

Lite støynivå 88/100

VEDLIKEHOLD HAGER

Godt velholdt 85/100

GATEPARKERING

Lett 84/100

SPORT

	Føyntland skole - ballbinge	3 min
	Ballspill	2.1 km
	Færder VGS - Idrettshall	5 min
	Aktivitetshall	2.7 km
	Spentst Tønsberg	7 min
	WellnessClub Tønsberg	7 min

BOLIGMASSE

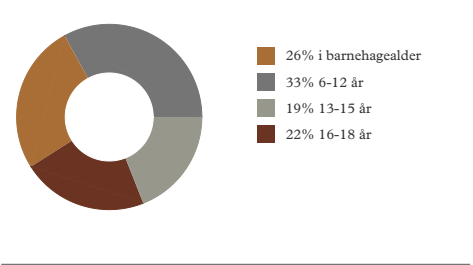
» «Hyggelig og rolig. Mange glade barn!»

Sitat fra en lokalkjent

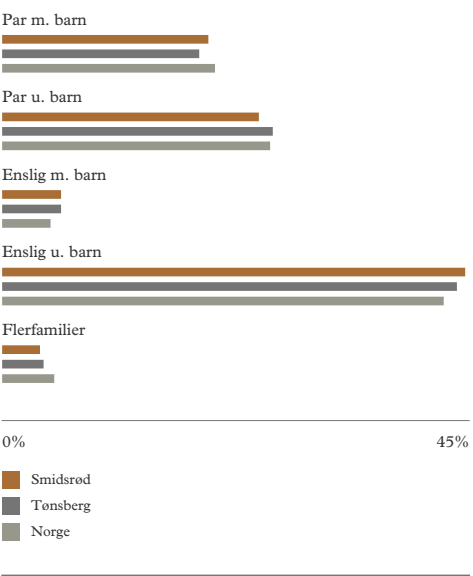
VARER/TJENESTER

	Bellevuesenteret	16 min
	Apotek 1 Teie torg	15 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

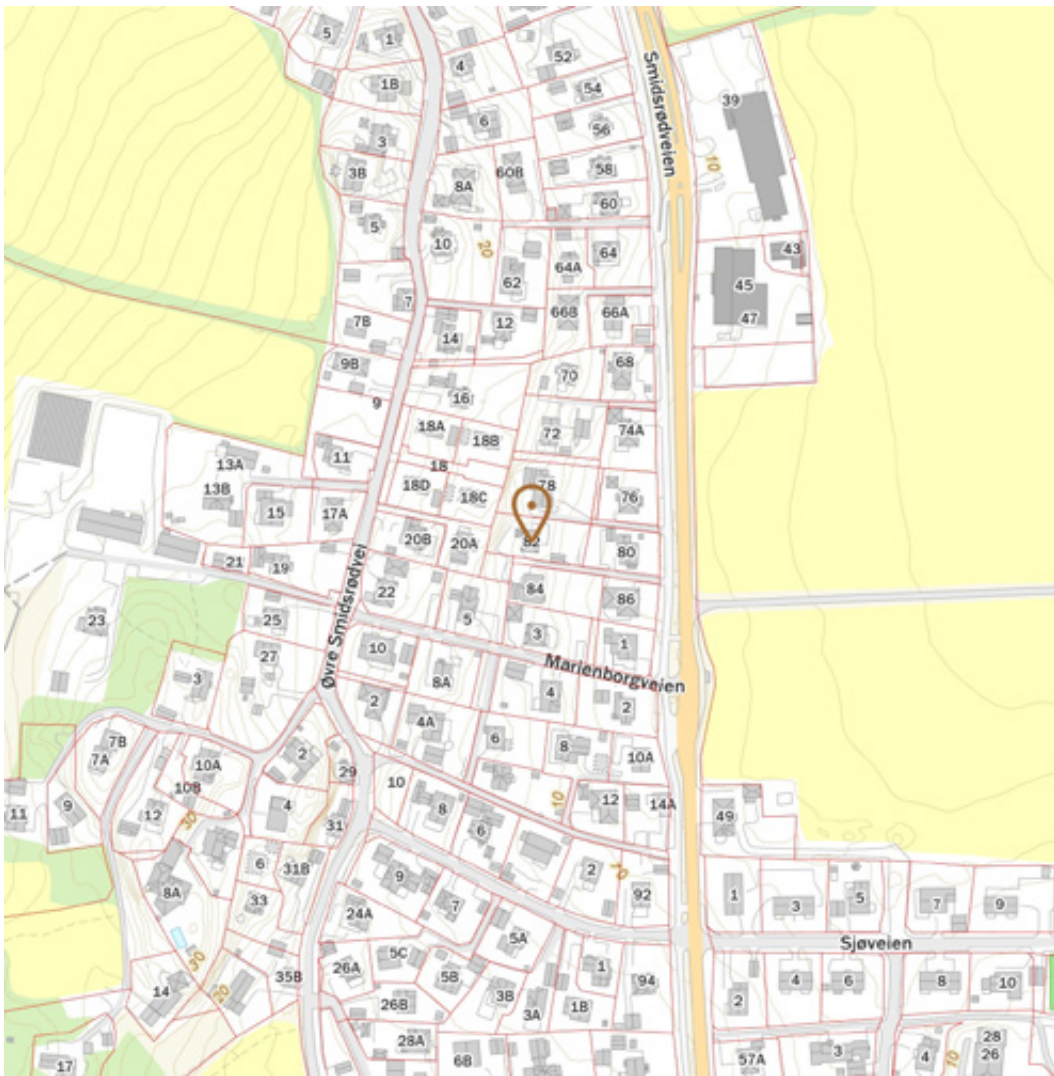


SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Z-Eiendom kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Tilstandsrapport

Smidsrødveien 82, 3120 NØTTERØY
FÆRDER kommune
gnr. 7, bnr. 35

Areal (BRA): Enebolig 220 m², Garasje 18 m²



Befaringsdato: 21.08.2023 Rapportdato: 22.08.2023 Oppdragsnr.: 21041-1827 Referansenummer: EL7525
Autorisert foretak: Onsrud Taksering AS



Gyldig rapport
22.08.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Smidsrødveien 82, 3120 NØTTERØY
Gnr 7 - Bnr 35
3811 FÆRDER

Onsrud Taksering AS
Peer Gynts vei 16
3160 STOKKE



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjekillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Oppdragsnr.: 21041-1827

Befaringsdato: 21.08.2023

Side: 3 av 20

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- 

Ingen umiddelbare kostnader
- 

Tiltak under kr 10 000
- 

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- 

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- 

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- 

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to etasjer samt kjeller og loft som ble oppført i tre over grunnmur i 1929. Bygget har mansardtak tekket med glasert teglstein, og er kledd utvendig med liggende trekledning. I hovedsak vinduer av tre med to og trelags glass. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, garasje og veranda. Asfaltert innkjøring og gruset gårdsplass. Boligen har i 2023 blitt oppgradert med bla. Endret romløsning i 1.etg, nye gulv i hele 1.etg samt i gang i 2.etg, el -anlegg er renoverert i 1.etg, nytt sikringsskap, ny kjøkkeninnredning, platet vegger og himlinger i 1.etg., fornyet deler av vvs anlegg, skiftet en del vinduer, skiftet innerdører i 1.etg., renoveret toalett og montert ny inngangsdør. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, stedvis med påkostede løsninger. Men som det fremkommer i rapporten så er det enkelte avvik fra normal tilstand. Dette sees hovedsakelig i sammenheng med bygningsdelenes alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og aldersrelaterte forhold gir boligen ett godt inntrykk. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte poster med ytterligere vurderinger og tilstandsgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 1929

UTVENDIG [Gå til side](#)

Glasert teglstein som takteking

Nedløp og beslag av plastbelagt stål

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning

Plassbyggede trekonstruksjoner i mansardtaks form. Bordet undertak. Luftet via takvindu. Tilgang via fast trapp fra 2.etg. Gulvet lagringsloft.

I hovedsak vinduer av tre med tolags glass fra 2023

Malt profilert tofløyet ytterdør med glass.

Veranda på ca 58 m2 med tilgang fra stue. Dekke og rekkverk av tre. Trapper til hage.

INNENDIG [Gå til side](#)

Overflater består av Laminat, parkett, malt parkett, heltregulv og fliser på gulv, malte slette plater og panel på vegger. Malte slette plater, malte himlingsplater og panel i innvendige tak.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger. Malt panel i innvendig tak. Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar og wc.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse. Komposittstein benkeplate. Integrrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer. Komfyrvakt er montert i himling, ingen synlig waterguard. Induksjonstopp har integrrert ventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Wc har fliser på gulv, malte slett plater på vegger og i innvendig tak. Innredet med servantskap, speil og wc.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Kobber og plast vannledninger fra 2004 og 2023 Fordelerskap er montert på bad. Plast avløpsrør fra 2004 og 2003 Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller El-anlegg av varierende alder. Sikringsskap er montert i kjeller Automatsikringer på alle kurser. 50 amp hovedsikring, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	20	0	20
2.Etasje	68	68	0
1.Etasje	81	81	0
Kjeller	51	0	51
Sum	220	149	71
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

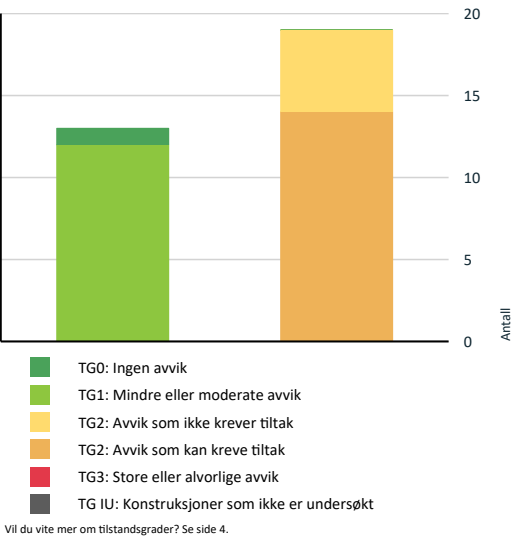
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Garasje

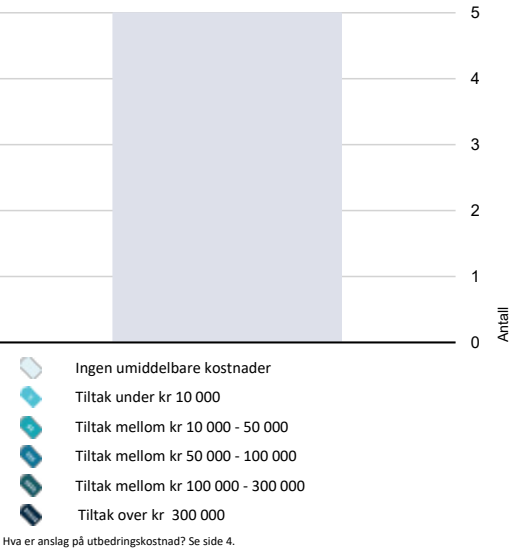
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rekvirenten av rapporten skal gjennomlese, kontrollere at opplysninger som fremkommer om bygningsdeler, årstall og beskrevet utstyr i boligen er korrekt før rapporten tas i offentlig bruk. Ved eventuelle feil skal takstmann ha beskjed slik at korreksjon kan utføres. Opplysninger som fremkommer i rapporten er lest og godkjent av rekvirent ved offentlig bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for feil og mangler som ikke kan oppdaget ved å følge gjeldende instruks. I tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann om boligen, eller eier ikke har kunnskap/informasjon kan opplysninger som fremkommer i rapporten være vurderinger fra takstmann. Dette kan avvike fra faktiske forhold. Utvendig tak er kun visuelt vurdert fra bakkeplan dersom annet ikke er opplyst i rapporten. Innvendige tette skråtak uten tilgang til konstruksjoner er kun vurdert fra innvendig side. Konstruksjoner med oppbygging, utlufninger og diffusjonsperrer er således ikke vurdert. Det bemerkes at eldre boliger kan naturlig ha skjevheter og slitasje som følge av alder, vær og bruksslitasje som vil kunne oppfattes som avvik på en nyere bolig. Eldre boliger kan ha skadedyr, selv om det ikke synes på tilgjengelige steder. Det beregnes normalt sett ikke kostnader for TG2.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig	
102	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
!	Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side Det er avvik: Det er stedvis noe begrenset lufting bak kledningen. Alder/værslitasje og stedvis råteskader, særlig ved inngang
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side Det er avvik: Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondensering. Spor etter borebille
!	Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side Det er avvik:



Sammendrag av boligens tilstand

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har noe alder/værslitasje.	
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det mangler rekkverk på trapper. Gå til side	
Innvendig > Pipe og ildsted Det er avvik: Pipen er stedvis kledd inn. Det er tilsynsrapport fra 2019 med åpne avvik på defekt sotluke og elektrisk kabel for nær pipe. Gå til side	
Innvendig > Innvendige dører Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Gå til side	
Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad Det er avvik: Det er stedvis brukt trebaserte materialer i våtsoner. Gå til side	
Våtrom > Overflater Gulv > Bad Det er avvik: Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav. Sprekk i flis ved sluk til badekar. Gå til side	
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gå til side	
Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad Det er avvik: Det er krakkelering i servant Gå til side	
Tekniske installasjoner > Vannledninger Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gå til side	
Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
	Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tomteforhold > Drenering Det er avvik: Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen. Gå til side	
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Det er avvik: Det er stedvis noe riss, saltutslag og avflassinger på murer. Gå til side	
AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
Utvendig > Nedløp og beslag Det er avvik: Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har stedvis noe alder/værslitasje Gå til side	
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Gå til side	
Innvendig > Radon Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side	
Innvendig > Rom Under Terreng Det er avvik: Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger. Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen. Gå til side	
Innvendig > Innvendige trapper Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Gå til side	



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1929

Anvendelse
Bolig

Standard
Normal

Vedlikehold
Normal

UTVENDIG

Taktekking

Glasert teglstein som taktekking

Årstall: 2004

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag av plastbelagt stål

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Nedløp og beslag har passert mer enn 50% av forventet levetid og har stedvis noe alder/værslitasje

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Det er naturlig å skifte nedløp og beslag ved skifte av vinduer, taktekking osv.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon kledd utvendig med liggende trekledning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe begrenset lufting bak kledningen.

Alder/værslitasje og stedvise råteskader, særlig ved inngang

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Plassbygde trekonstruksjoner i mansardtaks form.

Bordet undertak.

Luftet via takvindu.

Tilgang via fast trapp fra 2.etg.

Gulvet lagringsloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe misfarginger i konstruksjoner, men dette er tørt under befaring og antas å stamme fra eldre lekkasje/kondensering.

Spor etter borebille

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skadedyrfirma bør kontaktes for ytterligere undersøkelser og evt. behandling mot skadedyr.

TG settes utifra alder og bemerkninger.

Vinduer

I hovedsak vinduer av tre med tolags glass fra 2023

Vinduer - 2

Enkelte eldre vinduer og terrassedør i bla. stue, toalett, bad og kjeller

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer og terrassedør har passert mer enn 50% av forventet levetid, og har noe alder/værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Stedvise utskiftninger og generelt vedlikehold bør påregnes.

Dører

Malt profilert tofløyet ytterdør med glass.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TD 2

Veranda på ca 58 m2 med tilgang fra stue.
Dekke og rekkverk av tre.
Trapper til hage.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det mangler rekkverk på trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør monteres rekkverk på trapper

INNVEDIG

Overflater

1 TD 1

Overflater består av Laminat, parkett, malt parkett, heltregulv og fliser på gulv, malte slette plater og panel på vegger.
Malte slette plater, malte himlingsplater og panel i innvendige tak.

Overflater i kjeller har påløpt alder og det er stedvis åpne konstruksjoner.
Stedvise utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TD 2

Støpt gulv i kjeller, forøvrig trebjelkelag.
Noe ujevnheter, men ingen vesentlige skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

1 TD 2

Det er ikke utført radonmålinger, og bygget er heller ikke oppført med radonsperre i grunnen, da det ikke var krav til dette ved oppføringen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

1 TD 2

Tegl pipestokk.
Ingen ildsteder er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipen er stedvis kledd inn.

Det er tilsynsrapport fra 2019 med åpne avvik på defekt sotluke og elektrisk kabel for nær pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales en gjennomgang av pipestokk med brann/feievesen før tilkobling av ildsted.
Det kan ikke utelukkes behov for nytt røykrør

Rom Under Terreng

1 TD 2

Rom under terreng er stedvis utforet og platet.
Det ble gjennomført fuktsøk, og det ble påvist noe forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger.
Dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer/kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utskiftning av utvendig fuktsikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Innvendige trapper

1 TD 2

Innvendig trapp i malt tre.
Trinn og rekkverk av malt tre.
Normal slitasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TD 2

Malte profilerte dører innvendig.
Dører i 1.etg ble skiftet i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Oppvarming

1 TD 1

Oppvarmet med varmekabler i entre/gang og bad.
Varmepumper.
Elektrisk

VÅTROM

2.ETASJE > BAD

Generell

Bad har fliser på gulv med varmekabler, fliser og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.
Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar og wc.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

1 TD 2

Fliser og malt panel på vegger.
Malt panel i innvendig tak.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis brukt trebaserte materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bruk rommet med varsomhet, unngår unødig vannpåkjenning på overflater.

Overflater Gulv

1 TD 2

Fliser på gulv med varmekabler.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe fall til sluk, men fall er ikke iht krav.

Sprekk i flis ved sluk til badekar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Lokal utbeding.

Sluk, membran og tettesjikt

1 TD 2

Sluk av plast under kabinett og badekar, underliggende banemembran er ført under klemring.

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning

1 TD 2

Innredet med servantinnredning, dusjkabinett, badekar og wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krakkelering i servant

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning

Ventilasjon

1 TD 1

Mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltakning er utført uten å påvise unormale forhold

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN / SPISESTUE

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning i malt profilert utførelse.
Komposittstein benkeplate.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøleskuffer.
Komfyrvakt er montert i himling, ingen synlig waterguard.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Avtrekk

TG 1

Induksjonstopp har integrert ventilator med kullfilter.
Ventilator med kullfilter.

Det anbefales på generelt grunnlag ventilasjon med utlufting.
Det er i dette tilfelle valgt ventilator med kullfilter, og det vurderes som en tilfredsstillende løsning.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

SPEIALROM

1.ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Wc har fliser på gulv, malte slett plater på vegger og i innvendig tak.
Innredet med servantskap, speil og wc.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Kobber og plast vannledninger fra 2004 og 2023
Fordelerskap er montert på bad.

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG settes utifra alder på deler av anlegget

Avløpsrør

TG 2

Plast avløpsrør fra 2004 og 2003

Vurdering av avvik:

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG settes utifra alder på deler av anlegget

Ventilasjon

TG 1

Ventilert med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
Det er godkjent ventilasjon utifra byggeår, men det anbefales å montere mekanisk avtrekk fra wc

Varmtvannstank

TG 1

Ca 300 liter varmtvannsbereder er montert i kjeller

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegg av varierende alder.
Sikringsskap er montert i kjeller
Automatsikringer på alle kurser.
50 amp hovedsikring, 25 amp teknisk kurs, forøvrig 10-16 amp kurser.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2023 Renovert el-anlegg i 1.etg, flyttet sikringsskap, nye sikringer.
Diverse utbedringer
2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Ingen åpenbare feil eller skader ble registrert.
Det elektriske anlegget er ikke ytterligere vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av elektriske anlegg med fagkyndig personell ved eierskifte.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsapparat i boligen.

TOMTEFORHOLD

Drenering

TG 2

Det er synlig grunnmursplast på murer

Årstall: 2004 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis saltutslag på kjellervegger, og det indikeres forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger og i gulv, dette sees i sammenheng med redusert effekt på dreneringer / kapillært oppsug fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold/Utsiftninger av utvendig fuksikring bør påregnes for å utbedre forholdet.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av støpt betong

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er stedvis noe riss, saltutslag og avflassinger på murer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokal utbedring



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Parkering/Lagring

Byggeår

1979

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Standard

Normal

Vedlikehold

Noe behov

Beskrivelse

Enkel garasje oppført i lettklinkerblokker i 1979.

Bygget har saltak teknet med asfaltshingel.

Utvendige overflater av murpuss.

Manuell leddport av tre.

Bygget fremstår med vedlikeholdsbehov da konstruksjoner har alder/værslitasje .

Det er sprekker i betongplate og murvegger, redusert effekt på dreneringer, påbegynnende råteskader i vindskier/forkantbord og bygget mangler takrenner og nedløp.

Stedvise utskiftninger/utbedringer og generelt vedlikehold bør påregnes.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft	20	0	20		Loft
2.Etasje	68	68	0	Gang med trapp, 4 Soverom , Bad , Trapperom	
1.Etasje	81	81	0	Entré / Gang, Toalettrom , Trapperom , Stue , Kjøkken / Spisestue	
Kjeller	51	0	51		4 Boder
Sum	220	149	71		

Kommentar

Enkelte arealer i kjeller er ikke medtatt i boligens BRA da takhøyde er under 1,90m
Arealer i plassbygde kott er medtatt i boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling/Bruk stemmer ikke med byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Kommentar: Se de enkelte punkter i rapporten

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	18	0	18		Garasje
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger



Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2023	Jens Martin Onsrud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3811 FÆRDER	7	35		0	982.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Smidsrødveien 82

Hjemmelshaver

Næss Philip Nydahl

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.08.2023		Gjennomgått	5	Nei



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straksiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EL7525>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Z Eiendom AS	
Oppdragsnr.	
2230337	
Selger 1 navn	
Philip Næss	
Gateadresse	
Smidsrødveien 82	
Poststed	Postnr
Nøtterøy	3120
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2023
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	IF forsikring
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Beskrivelse

Arbeid utført av

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230337

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 2230337

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredet næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.

☐

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐

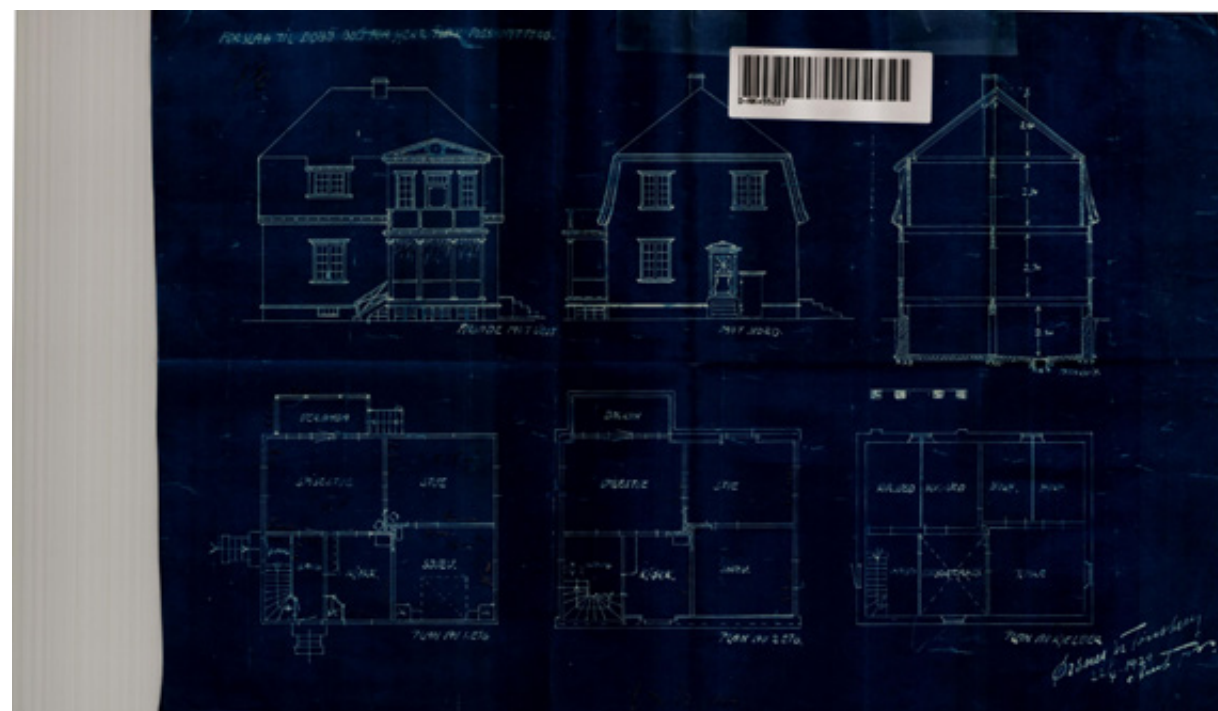
Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

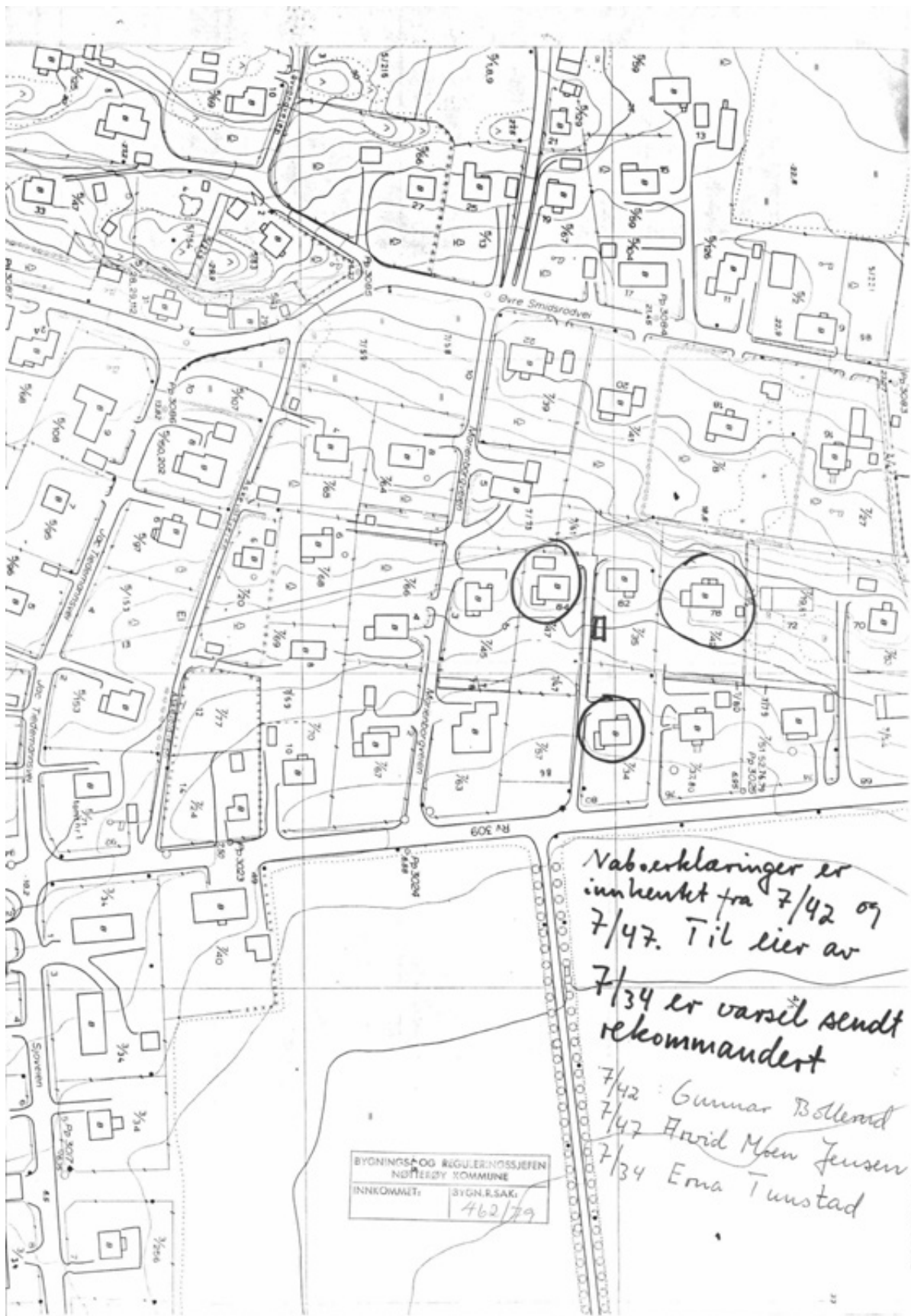
Document reference: 2230337

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Philip Næss	3bb0c7e49c9773459f88ea b3f04e6720816d59c0	18.08.2023 12:49:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

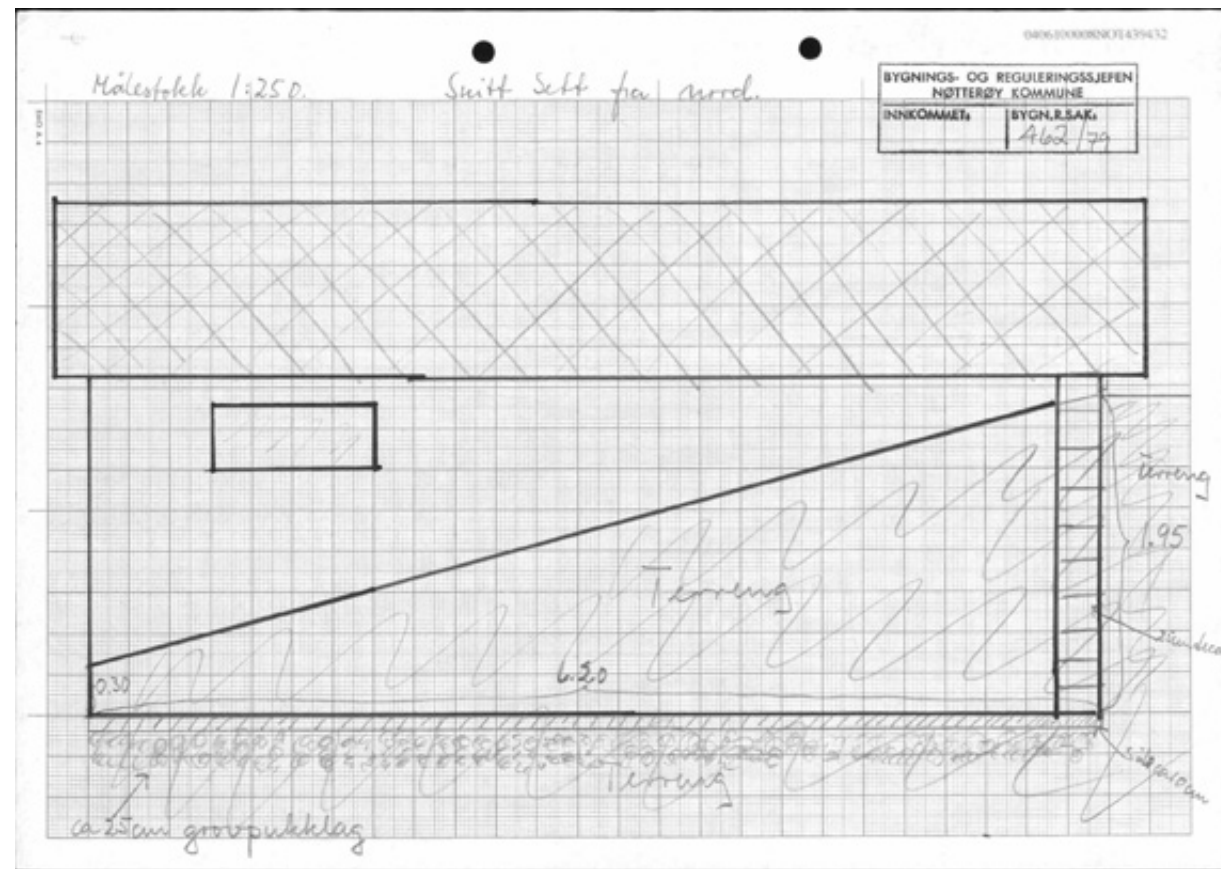
Document reference: 2230337

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>





Naboeerklæringer er
innhentet fra 7/42 og
7/47. Til Eier av
7/34 er varsel sendt
rekommandert
7/42: Gunnar Bollestad
7/47: Arvid Moen Jensen
7/34: Erna Tunstad

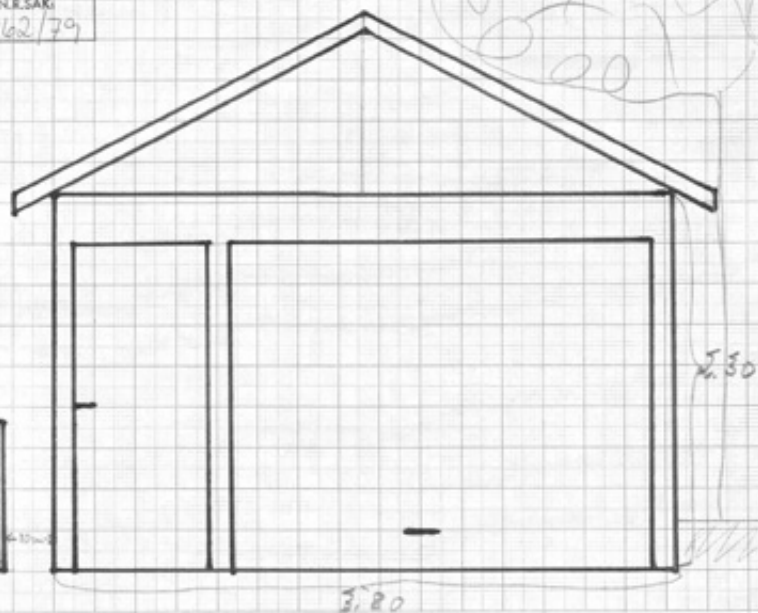


Målestokk 1:250

Sett fra øst

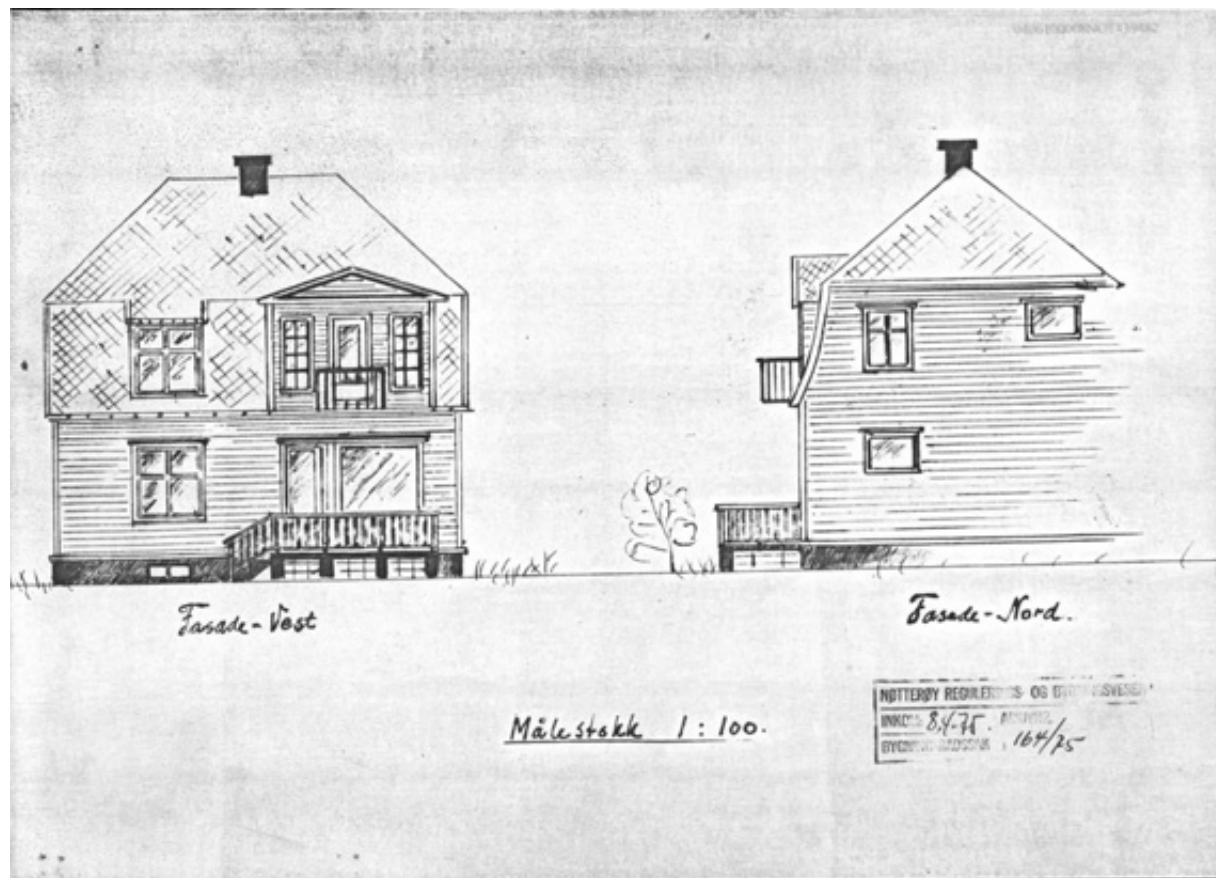
BYGNINGS- OG REGULERINGSJEFEN
NOTTERBY KOMMUNE
INNKOMMET: 462/79

Print
vei
Gjerde



3.20

2.30

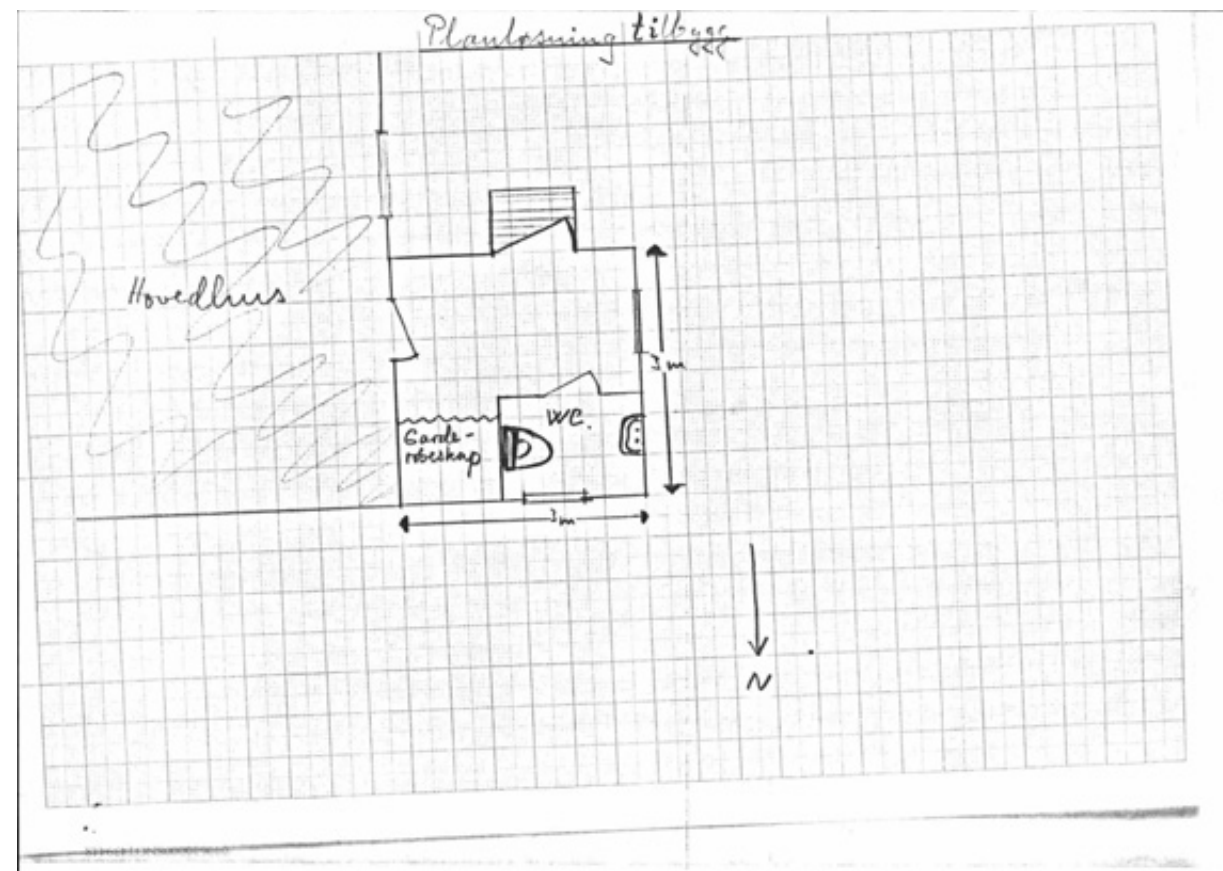
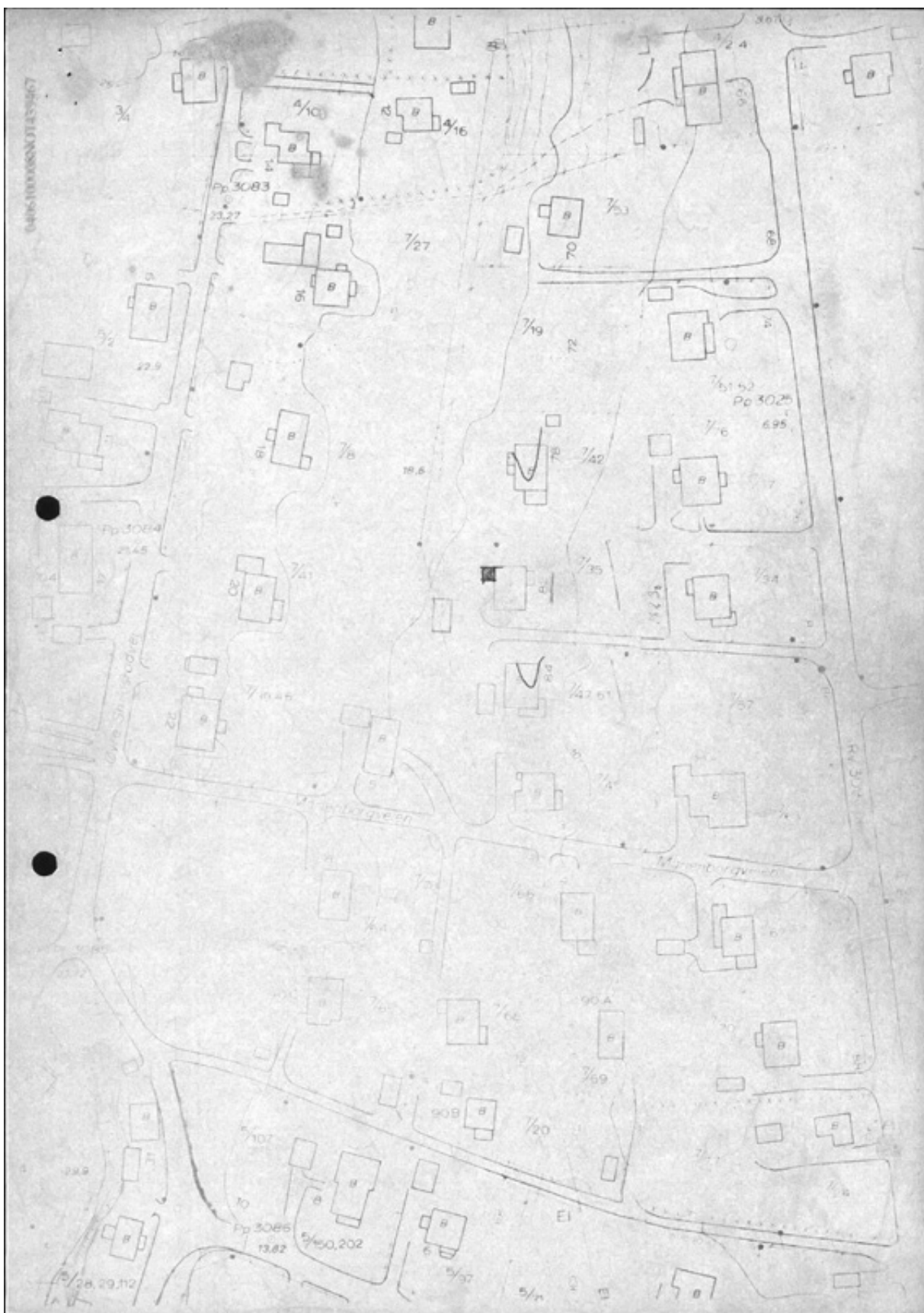


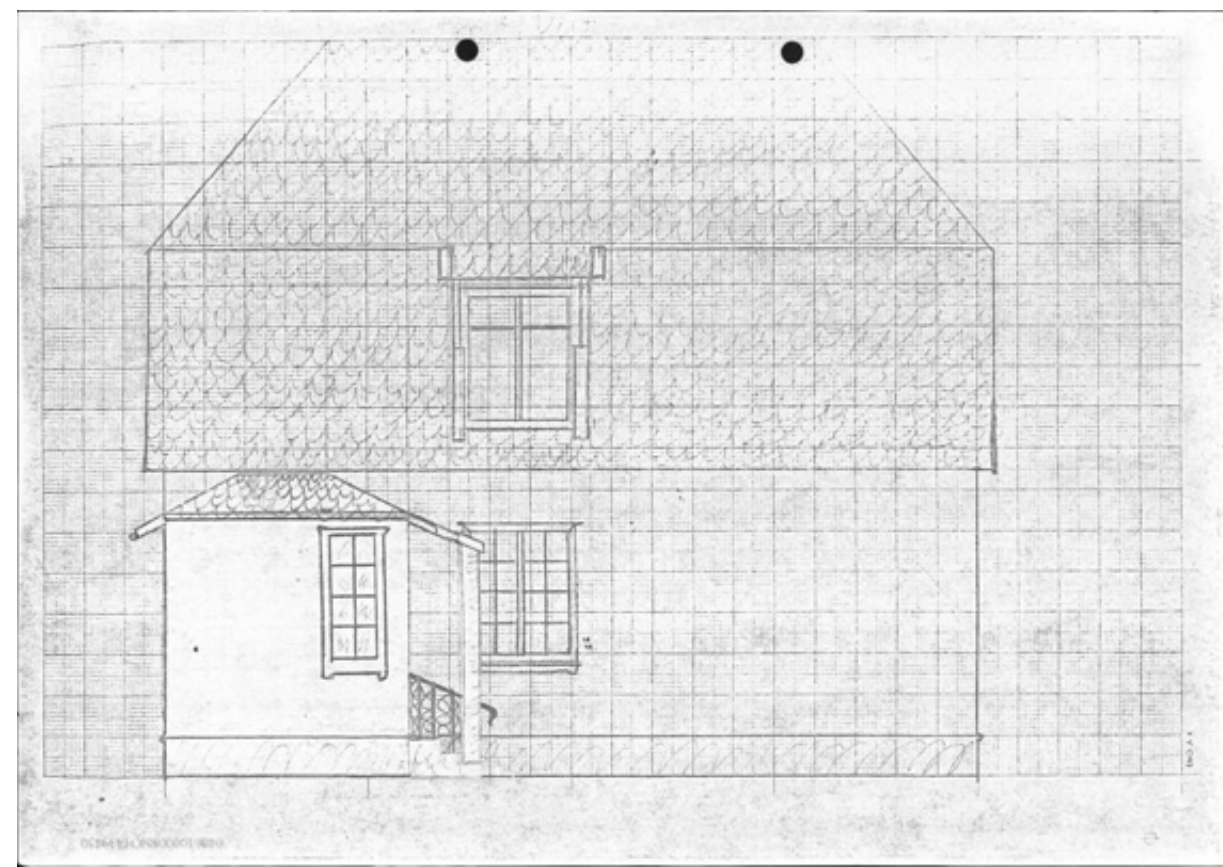
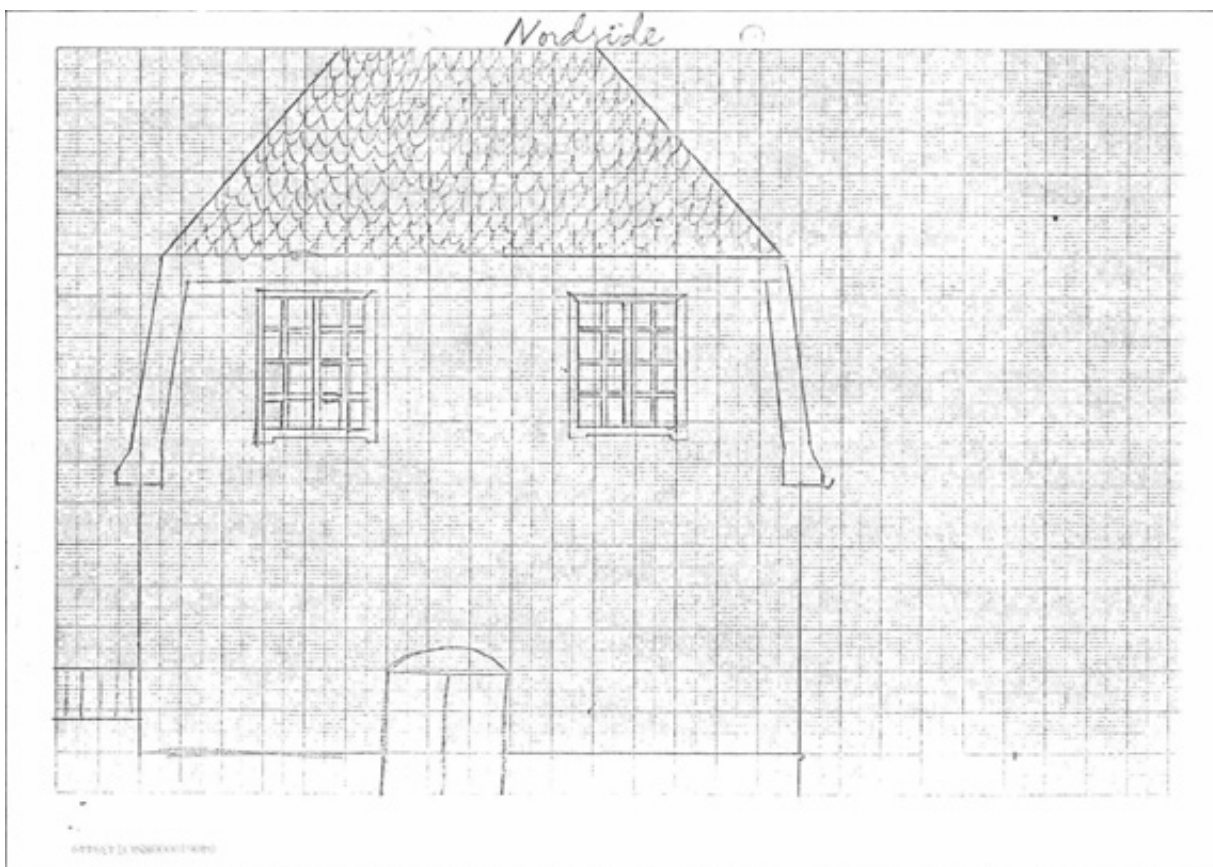
Fasade-Vest

Fasade-Nord

Målestokk 1:100

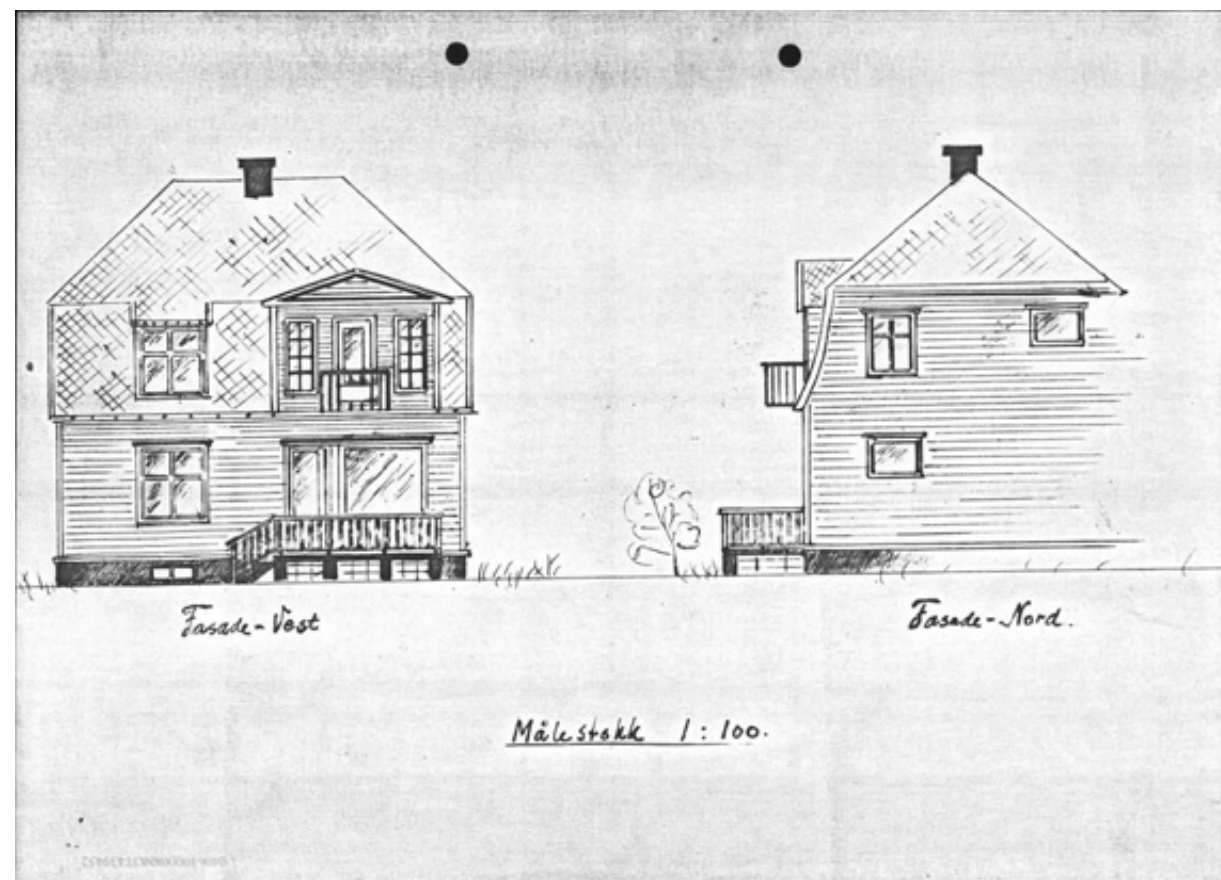
NOTTERBY REGULERINGS- OG BYGNINGSJEFEN
INNKOMMET: 84/75
BYGNINGS- OG REGULERINGSJEFEN, 16/4/75



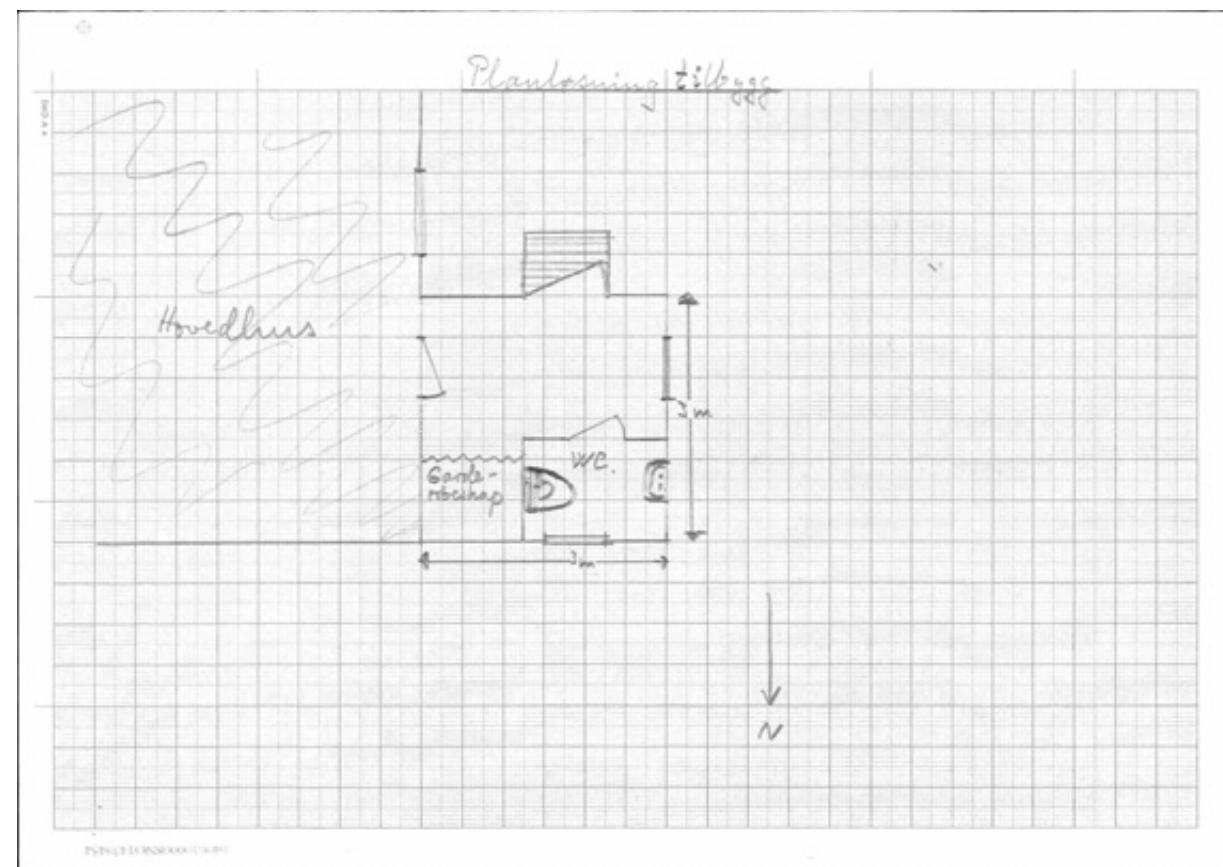
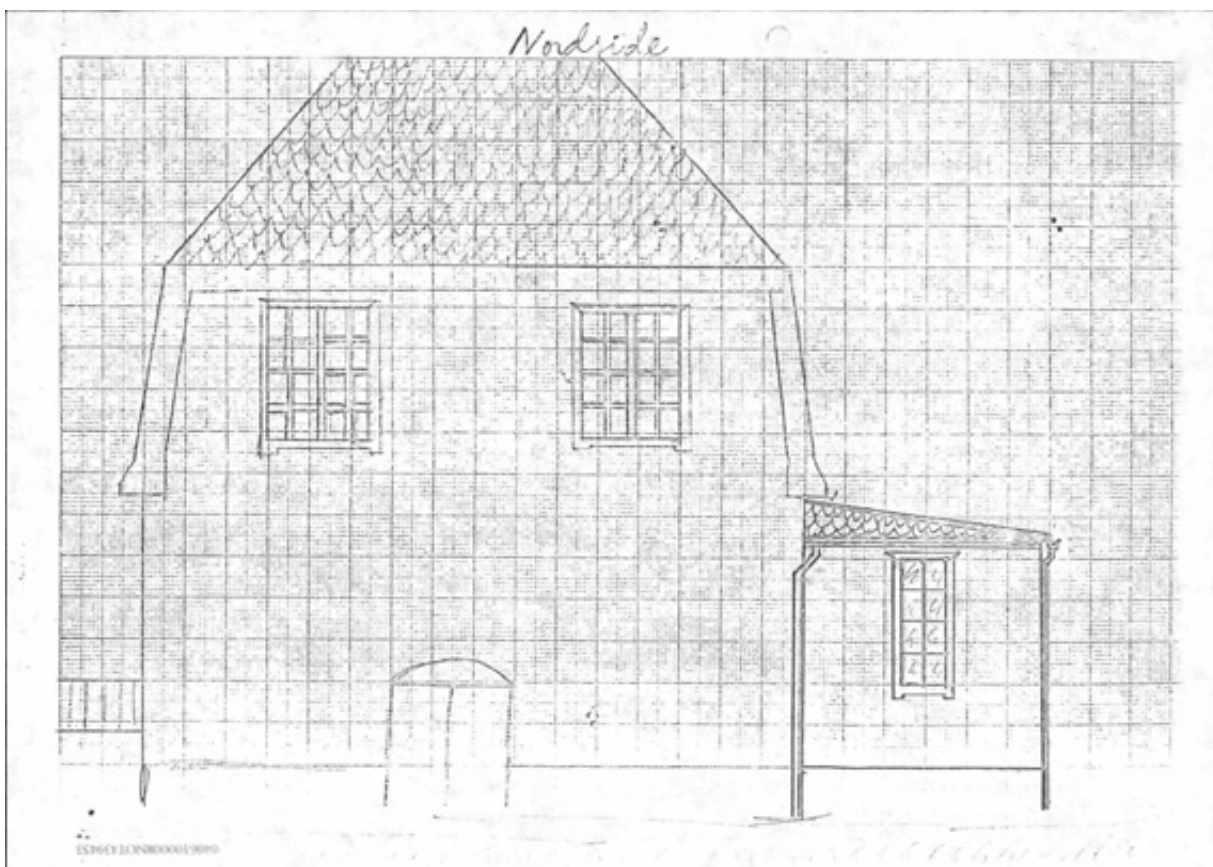


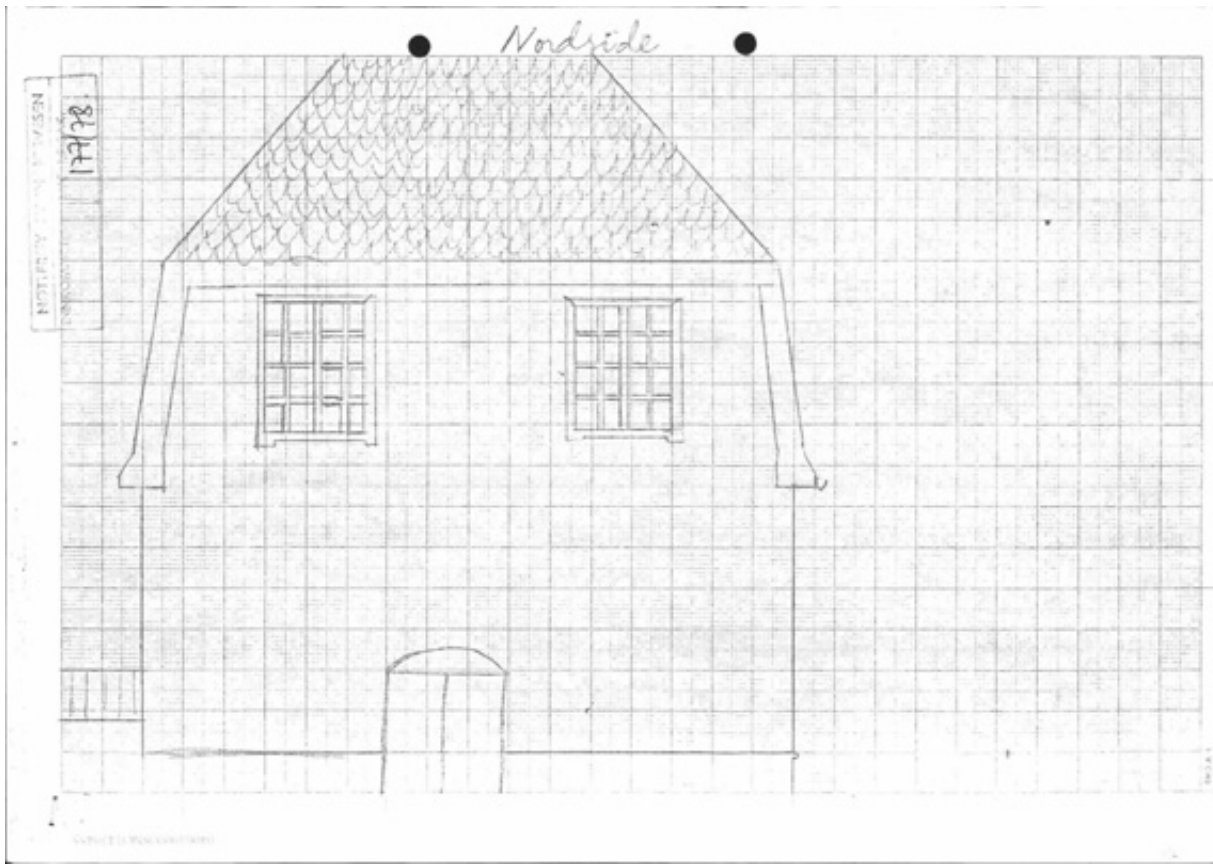


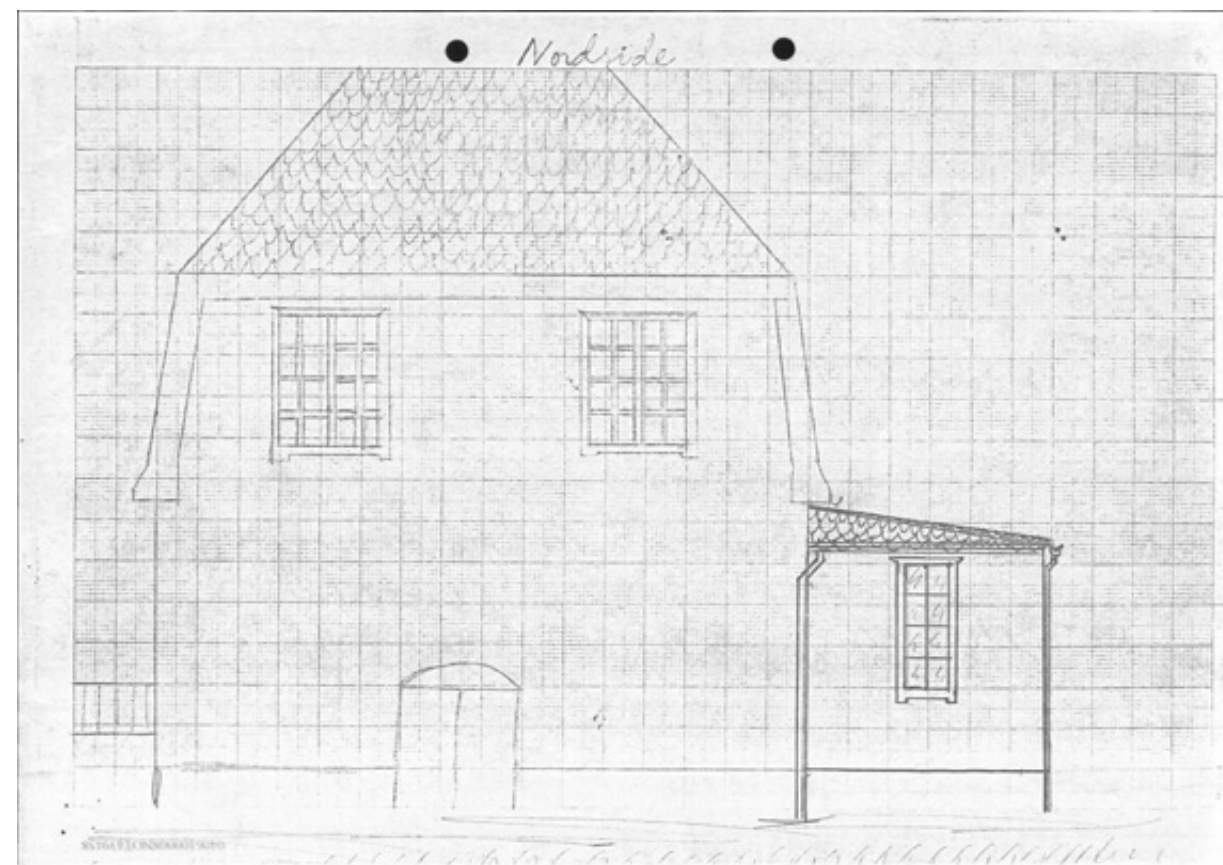
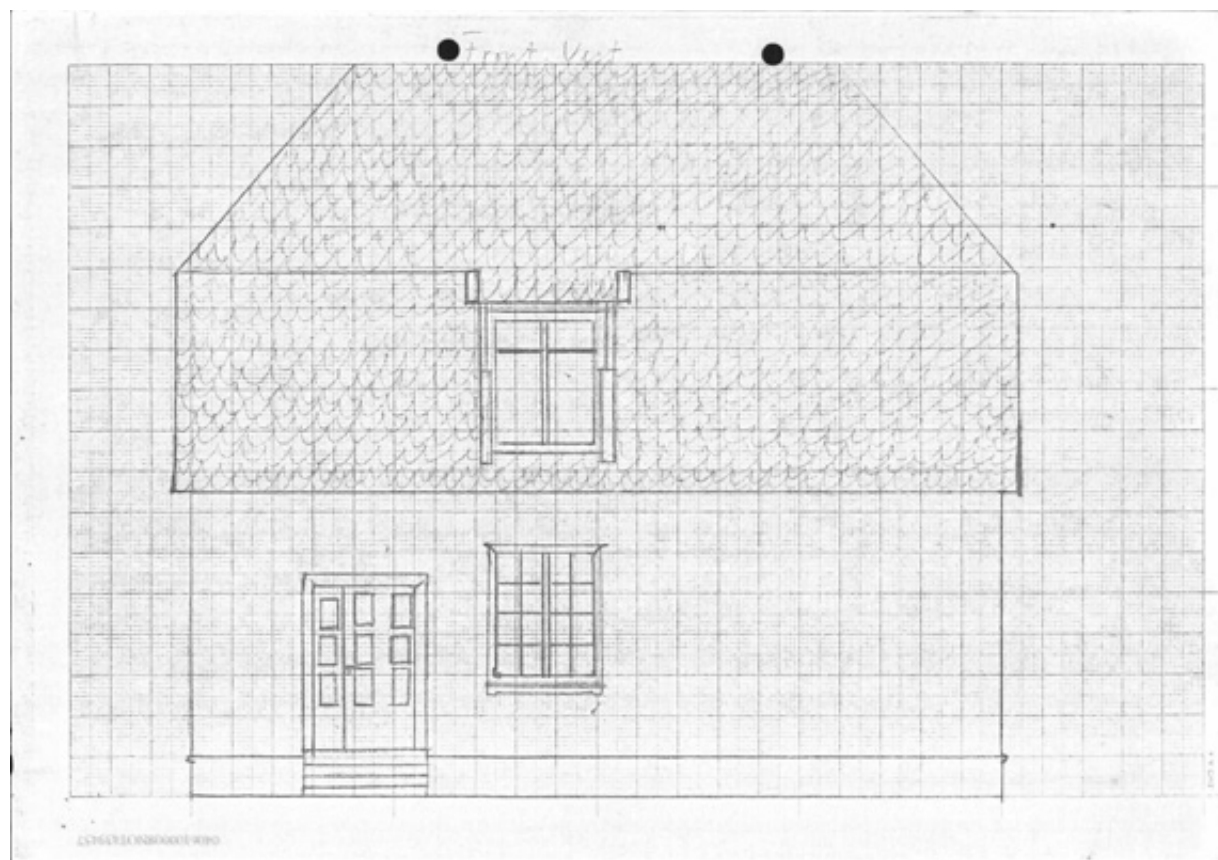
ESTADT LUNDHOLM 1900

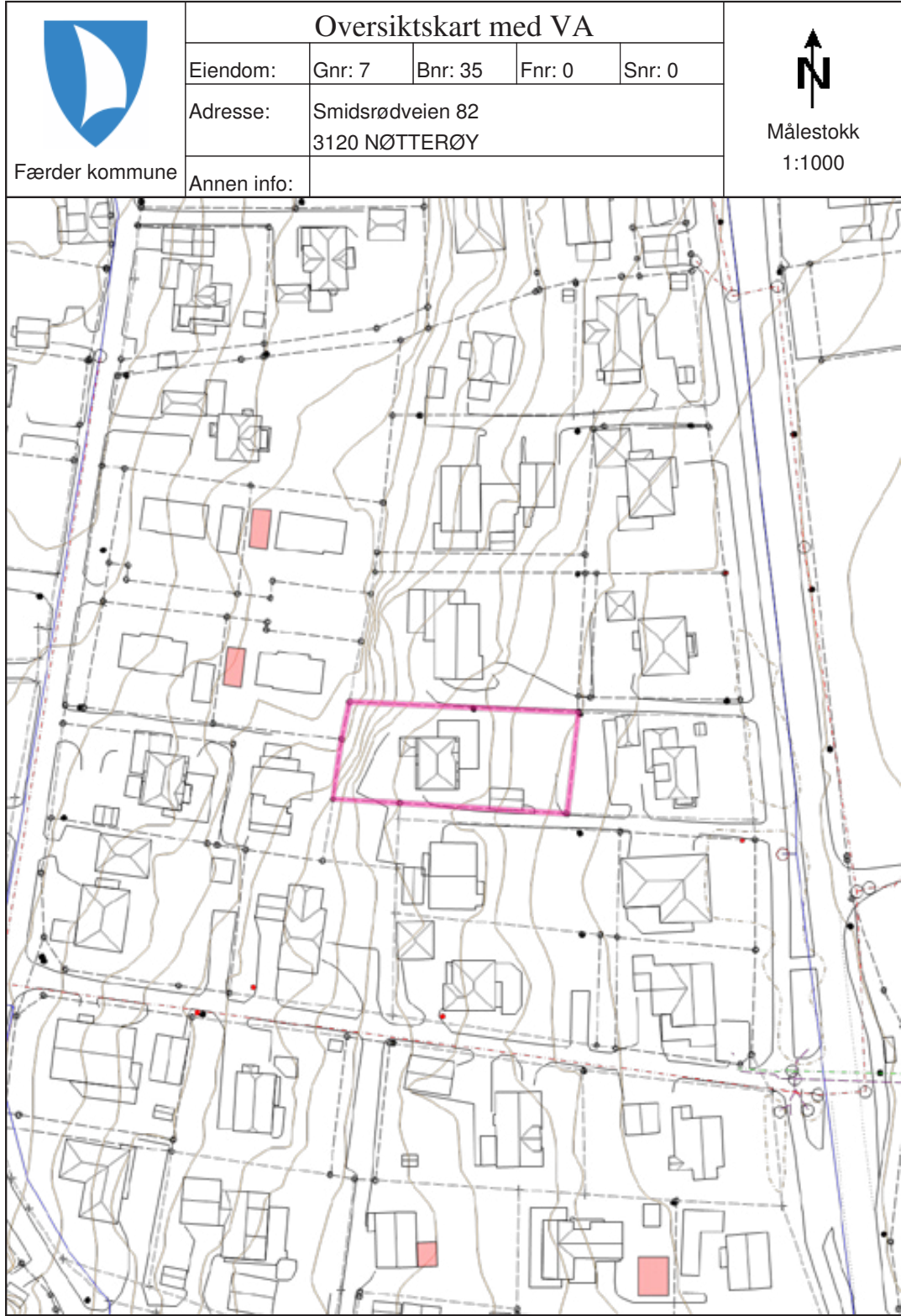
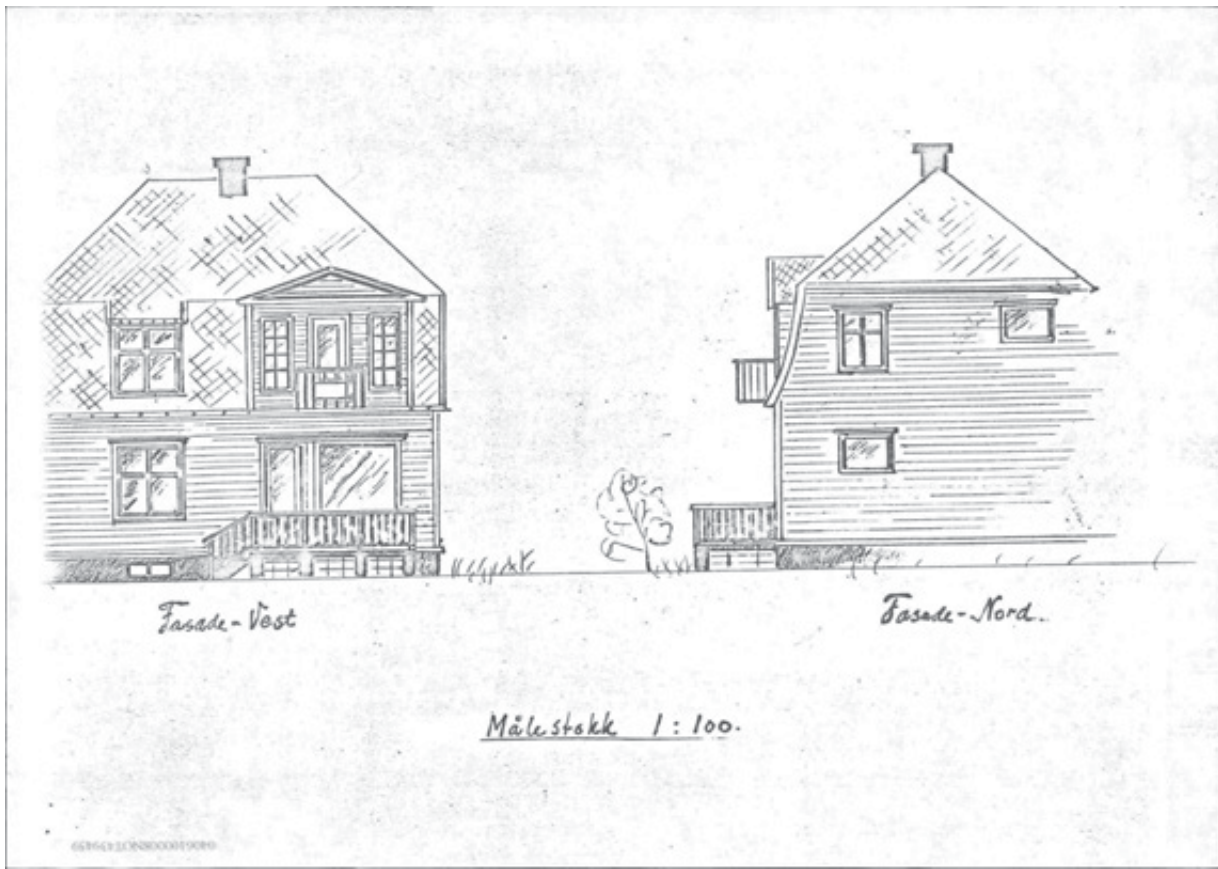


ESTADT LUNDHOLM 1900









Tegnforklaring

	Brannventil		Kum - annen eier		Sandfangskum
	Avløp_felles		Overvannsledning		Spillvannsledning
	Vannledning - annen eier		Nøyaktig eiendomsgrense		Anslått eiendomsgrense
	Nøyaktig grensepunkt		Anslått grensepunkt		Gatelys (belysningspunkt)
	Mast		Skap		Bygningsdelelinje
	Bygningslinje		Bygningsavgrensning tiltak		Fasadeliv
	Låvebru		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Vegoppmerking		Godkjente byggetiltak		Forsenkningskurve
	Høydekurve				

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.



Huseierne



Norsk takst



Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEF.no](https://nef.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021

NOTATER

[illegible]

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/djekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkannlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

KJØPETILBUD

UNDERTEGNEDE GIR HERVED BINDENDE BUD PÅ FØLGENDE EIENDOM:

Smidsrødveien 82, 3120 Nøtterøy

OPPDRAG:

Oppdrag

KJØPESUM

Beløp kr _____

Beløp med bokstaver _____

I tillegg kommer vanlige omkostninger (dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til foretningsfører.)

BUDET ER GYLDIG FREM TIL:

Dato: _____

Klokkeslett: _____

ØNSKET OVERTAGELSE:

Dato: _____

FINANSIERINGSPLAN:

Låneinstitusjon, kontaktperson med tlf. nr. / evt. egenkapital:

EVENTUELLE FORBEHOLD:

☐ Ja, takk jeg ønsker en gratis markedsvurdering av egen bolig.

☐ Jeg er forbruker

☐ Jeg er ikke forbruker og bekrefter at jeg er kjent med at selger da selger eiendommen «as is» og at jeg da kun kan reklamere på feil/mangler i den grad eiendommen er i vesentlig ringere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forholdene ellers.

Navn _____ F. nr. _____

Navn _____ F. nr. _____

Adresse _____ Post nr. _____

E-post _____ Tlf. _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest og gjort seg kjent med salgsoppgaven med tilhørende vedlegg og besiktiget eiendommen. Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede bekrefter videre at han er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budgiverne samtykker til at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår. Z Eiendom AS anbefaler bruk av Gi Bud funksjonen. Alternativt kan bud skjemaet printes, fylles ut, signeres, leveres eller skannes og sendes pr e-post til megler eller meglerkontoret. NB Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at han har mottatt budet.

NB. Det gjøres oppmerksom på at det kun er selgerens pantobligasjoner/lån som er påheftet eiendommen som vil bli innfridd og slettet. Eiendommens øvrige rettigheter/forpliktelser vil bli stående på eiendommen og vil få prioritert foran kjøpers eventuelle nye lån. Det er kjøpers ansvar å sørge for at ens egen finansinstitusjon blir gjort kjent med disse forhold og innvilger finansiering i tråd med dette.

BUDGIVERS UNDERSKRIFT:

Sted, dato

Bilde av id

Bilde av id

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING

VIKTIG INFORMASJON:

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis, med en frist, som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig, dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp, er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Henning & Ida

Eiendomsmegler MNEF

Telefon 97 63 27 28

Epost henning@z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Revetal

Revetalgata 6,
3174 Revetal

Org.nr: 988 024 082

Z EIENDOM AS
Stokke

Frederik Stangsgate 3,
3160 Stokke

post@z-eiendom.no
www.z-eiendom.no

Z EIENDOM AS
Tønsberg

Gauterødveien 6,
3154 Tolvsrød

Telefon 33 31 31 70
Telefaks 33 31 31 71

Z EIENDOM AS
Nøtterøy

Torvet 5,
3120 Nøtterøy